
Tribunale di Milano
SEZIONE III CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Deutsche Bank Mutui S.p.A.
contro:

N° Gen. Rep. 870/2016
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-10-2017 ore 11:00

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Simonetta Scirpo**

Custode giudiziario: Avv. Alberta Antonucci

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Arch. Sonia Clea Papette
Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n.6890
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 9148

con studio in Milano –Via F.lli Bronzetti .n.8
Telefono 0254019374 - Fax 0289280366 - Cellulare: 3356194559
e-mail: sonia.papette@fastwebnet.it
pec: papette.6890@oamilano.it
pec Tribunale di Milano: sonia.papette@pct.pecopen.it

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

Perito esperto: Arch. Sonia Clea Papette



INDICE ARGOMENTI

	pag
RIEPILOGO RELAZIONE	3
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI (A+A1)	5
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	5
3. STATO DI POSSESSO	6
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	6
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	6
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	7
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	7
5. INFORMAZIONI SU SPESE CONDOMINIALI	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
6.1 Attuali proprietari	8
6.2 Proprietari nel ventennio	8
7. REGOLARITA' EDILIZIA	8
7.1. Pratiche edilizie	9
7.2. Precisazioni sullo stato dei luoghi	9
7.3. Destinazione urbanistica	9
8. Descrizione immobili di cui al punto A	10
8.1. Consistenza	10
8.2 Caratteristiche descrittive immobile	10
Descrizione costruttive e finitura	11
9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI	13
9.1 Criterio di stima	13
9.2. Fonti di informazioni	13
9.3. Valutazione	14
10 Divisibilità dei beni	14
11 Valutazione lotto 1	14
11.1 Adeguamenti e correzioni di stima	14
11.2 Prezzo base d'asta del lotto 1	15
12 Valutazione lotto 2	15
12.1 Adeguamenti e correzioni di stima	15
12.2 Prezzo base d'asta del lotto 2	15
Elenco ALLEGATI	16
A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 2	
B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE STORICHE, PLANIMETRIE	
B.1) CATASTALE VANI CANTINA	
B.2) CATASTALE BOX AUTORIMESSA	
B.3) CATASTALE SOTTOTETTO DEPOSITO	
C) PIANTE ED ELABORATI FOTOGRAFICI	
D) ESTRATTO DI MAPPA	
E) ESTRATTO DOCUMENTI PRATICHE EDILIZIE COMUNE DI GREZZO SULL'ADDA	
F) TITOLO DI PROVENIENZA Sottotetto sub. 132, box sub 116 e box sub 119	
G) TITOLO DI PROVENIENZA Vani cantina sub 39, 40, 41.	
H) TITOLO DI PROVENIENZA Box sub 120	
I) SPESE CONDOMINIALI 2017	
L) RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SU EVENTUALI LOCAZIONI	
M) ATTESTAZIONE COMUNICAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA	



RIEPILOGO RELAZIONE

- A.** Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ (art. 111), delle seguenti unità immobiliari, ubicate in **Trezzo sull'Adda**, Via Guarnerio Francesco n°9/11:
1. Unità immobiliari con destinazione C/2, **cantine/locale di deposito** ubicate al piano S1, di cui al foglio 12, mappale 30:
Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4, (sub 39)
Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4,5, (sub 40)
Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m² 6, (sub 41)
Attualmente le tre unità immobiliari sono unite tra loro.
 2. Unità immobiliare con destinazione C/2, **vano sottotetto/locale di deposito** ubicata al piano 4°sottotetto (non abitabile h.max cm 140), di cui al foglio 12, mappale 30 di m²36, (sub 132)
 3. Unità immobiliari con destinazione C/6, **box autorimessa**, ubicate al piano S1, di cui al foglio 12, mappale 30:
Box autorimessa, cat. C6, di m²95 (sub 116)
Box autorimessa, cat. C6, di m²15 (sub 119)
Box autorimessa, cat. C6, di m²15 (sub 120)

infestazione:

Descrizione catastale unità immobiliari di cui al punto A1):

Vani cantina/uso deposito:

via Guarnerio Francesco n°9,11

Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 39, Cat C/2; classe 3, consistenza 4 m²; superficie catastale totale m²5, posto al piano S1°; rendita € 12,81.

Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 40, Cat C/2; classe 3, consistenza 4 m²; superficie catastale totale m²6, posto al piano S1°; rendita € 12,81.

Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 41, Cat C/2; classe 3, consistenza 5 m²; superficie catastale totale m²7, posto al piano S1°; rendita € 16,01.

Coerenze delle suddette unità immobiliari in corpo, da nord in senso orario:

da un lato vano cantina al mappale 30/38, da altro lato vano autorimessa di cui al sub 116, altro lato vano cantina al mappale 30/42, lato corridoio comune dal quale si accede.

Precisazioni: si rileva che le suddette unità immobiliari sono allo stato di fatto collegate tra loro, in quanto sono stati demoliti i tavolati divisorii e sono inoltre collegate all'attiguo box di cui al sub. 116.

Descrizione catastale unità immobiliare di cui al punto A2):

Vano sottotetto/uso deposito:

via Guarnerio Francesco n°9,11

Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 132, Cat C/2; classe 3, consistenza 36 m²; superficie catastale totale m²41, posto al piano 4°sottotetto; rendita € 115,27.

Coerenze dell'unità immobiliare in corpo, da nord in senso orario:

Giudice: Dott.ssa Simonetta Seimone

3

Perito esperto: Arch. Sonia Clea Papette



Dal primo lato prospetto su area comune condominiale, dal secondo lato vano scala comune, corridoio comune dal quale si accede ed infine prospetto su area condominiale, dal terzo lato prospetto su area comune condominiale, da quarto lato tetto comune.

Descrizione catastale unità immobiliari di cui al punto A3):

Box autorimesse:

via Guarnerio Francesco n°9,11

Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 116, Cat C/6; classe 3, consistenza 95 m²; superficie catastale totale m²95, posto al piano S1; rendita € 333,63.

Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 119, Cat C/6; classe 3, consistenza 15 m²; superficie catastale totale m²15, posto al piano S1; rendita € 52,68.

Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 120, Cat C/6; classe 3, consistenza 15 m²; superficie catastale totale m²15, posto al piano S1; rendita € 52,68.

Coerenze dell'unità immobiliare sub 116, da nord in senso orario: corridoio comune dal quale si accede, cantine di proprietà di terzi, intercapedine comune, intercapedine comune.

Coerenze dell'unità immobiliare sub 119, da nord in senso orario:

terrapieno, vano autorimessa di proprietà di terzi, corridoio comune dal quale si accede, vano autorimessa proprietà di terzi.

Coerenze dell'unità immobiliare sub 120, da nord in senso orario:

terrapieno, vano autorimessa di proprietà di terzi, corridoio comune dal quale si accede, vano autorimessa proprietà di terzi.

Precisazioni: si rileva che il box autorimessa sub 116 è allo stato di fatto collegato ai locali cantina attigui di cui al sub. 39,40 e 41.

Occupazione – Le unità immobiliari risultano libero al decreto di trasferimento. Dalle indagini espletate non risultano contratti di locazioni in essere(All.L)

Valore - Il valore di mercato complessivo dei beni liberi € **70.942,00**.

Il pignoramento è sulla quota di ½.

Il compendio immobiliare è comodamente divisibile in due soluzioni di pari valore, che vengono identificate nei lotti n°1 e n°2.

L'ipotesi di divisione è la seguente:

Lotto 1, costituito dalle seguenti unità immobiliari

- 1 **Box autorimessa, cat. C6**, di m²15 (sub 119)
- 2 **Box autorimessa, cat. C6**, di m²15 (sub 120)
- 3 **Vano di sottotetto/deposito, cat. C/2**, di m²36, (sub 132)

Valore dei suddetti immobili al netto delle decurtazioni (par. 11.2) = € **30.400,00**

Lotto 1, costituito dalle seguenti unità immobiliari

- 1 **Vano cantina uso deposito, cat. C/2**, di m²4, (sub 39)
- 2 **Vano cantina uso deposito, cat. C/2**, di m²4,5, (sub 40)
- 3 **Vano cantina uso deposito, cat. C/2**, di m²6, (sub 41)
- 4 **Box autorimessa, cat. C/6**, di m²95 (sub 116)

Valore dei suddetti immobili al netto delle decurtazioni (par. 12.2) = € **30.400,00**

Elementi emersi – Dal rilievo eseguito nell'ambito del sopralluogo è emerso che nelle unità immobiliari (cantine) di cui al mappale 30, sub 39, 40 e 41 sono stati demoliti i tavolati divisorii e sono collegate con il box autorimessa di cui al sub. 116. Devono essere considerati i costi per la regolarizzazione edilizia, specificati al paragrafo 7.2.



Beni immobili siti in Trezzo sull'Adda
Via Francesco Guarnerio 9-11
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Proprietà per la quota di 1/2, delle seguenti unità immobiliari, ubicate in **Trezzo sull'Adda**, Via Guarnerio Francesco n°9/11:

1. Unità immobiliari con destinazione C/2, cantine uso deposito ubicate al piano S1, di cui al foglio 12, mappale 30:
Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4, (sub 39)
Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4,5, (sub 40)
Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m² 6, (sub 41)
Attualmente le tre unità risultano unite tra loro.
2. Unità immobiliare con destinazione C/2, vano sottotetto uso deposito, cat. C/2, di m²36, ubicata al piano 4°sottotetto, di cui al foglio 12, mappale 30, sub 132.
3. Unità immobiliari con destinazione C/6, box autorimessa, ubicate al piano S1, di cui al foglio 12, mappale 30:
 1. **Box autorimessa, cat. C6, di m²95 (sub 116).**
Nello stato di fatto il box è collegato alle cantine di cui al punto A1.
 2. **Box autorimessa, cat. C6, di m²15 (sub 119)**
 3. **Box autorimessa, cat. C6, di m²15 (sub 120).**

intestazione:

(proprietà per ½).

Descrizione catastale unità immobiliari di cui al punto A1):

via Guarnerio Francesco n°9,11

Vani cantina/uso deposito-magazzino:

Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 39, Cat C/2; classe 3, consistenza 4 m²; superficie catastale totale m²5, posto al piano S1°; rendita € 12,81.

Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 40, Cat C/2; classe 3, consistenza 4 m²; superficie catastale totale m²6, posto al piano S1°; rendita € 12,81.

Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 41, Cat C/2; classe 3, consistenza 5 m²; superficie catastale totale m²7, posto al piano S1°; rendita € 16,01.

Coerenze delle suddette unità immobiliari in corpo, da nord in senso orario:

da un lato vano cantina al mappale 30/38, da altro lato vano autorimessa di cui al sub 116, altro lato vano cantina al mappale 30/42, lato corridoio comune dal quale si accede.

Precisazioni: si rileva che le suddette unità immobiliari sono allo stato di fatto collegate tra loro, in quanto sono stati demoliti i tavolati divisorii. Sono inoltre collegate al box attiguo di cui al sub. 116.

Descrizione catastale unità immobiliare di cui al punto A2):

via Guarnerio Francesco n°9,11

Vano sottotetto/uso deposito-magazzino:

Le superfici catastali indicate in visura per le cantine e il sottotetto risultano superiori a quelle rilevate, per cui vengono indicate nella relazione quelle corrette.



Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 132, Cat C/2; classe 3, consistenza 36 m²; superficie catastale totale m²41, posto al piano 4°sottotetto; rendita € 115,27.

Coerenze dell'unità immobiliare in corpo, da nord in senso orario:

Dal primo lato prospetto su area comune condominiale, dal secondo lato vano scala comune, corridoio comune dal quale si accede ed infine prospetto su area condominiale, dal terzo lato prospetto su area comune condominiale, da quarto lato tetto comune.

Descrizione catastale unità immobiliari di cui al punto A3):

via Guarnerio Francesco n°9,11

1-Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 116, Cat C/6; classe 3, consistenza 95 m²; superficie catastale totale m²95, posto al piano S1; rendita € 333,63.

2-Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 119, Cat C/6; classe 3, consistenza 15 m²; superficie catastale totale m²15, posto al piano S1; rendita € 52,68.

3-Foglio n.12; Mappale n. 30, Sub. 120, Cat C/6; classe 3, consistenza 15 m²; superficie catastale totale m²15, posto al piano S1; rendita € 52,68.

Coerenze dell'unità immobiliare sub 116, da nord in senso orario: corridoio comune dal quale si accede, cantine di proprietà di terzi, intercapedine comune, intercapedine comune.

Coerenze dell'unità immobiliare sub 119, da nord in senso orario:

terrapieno, vano autorimessa di proprietà di terzi, corridoio comune dal quale si accede, vano autorimessa proprietà di terzi.

Coerenze dell'unità immobiliare sub 120, da nord in senso orario:

terrapieno, vano autorimessa di proprietà di terzi, corridoio comune dal quale si accede, vano autorimessa proprietà di terzi.

Precisazioni: si rileva che il box autorimessa sub 116 è allo stato di fatto collegato ai locali cantina di cui al sub. 39,40 e 41.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile è ubicato in Trezzo sull'Adda, via Guarnerio n°9-11. Il Comune è posto nell'hinterland a nord-est di Milano. Il fabbricato nel quale sono inserite le unità immobiliari, è costituito da quattro fuori terra più piano seminterrato adibito a box autorimesse e cantine. La costruzione risale alla fine degli anni '80 e lo stato di conservazione è buono. Lo stabile è dotato di ascensore.

Caratteristiche zona: zona centrale del territorio del comune di Trezzo sull'Adda a carattere residenziale con costruzioni a medio-bassa densità edilizia; parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: zone a prevalente carattere residenziale, limitrofa al centro storico.

Servizi offerti dalla zona: Sportelli bancari, negozi, bar, ristoranti, palazzo comunale a m. 600.

Collegamenti pubblici : autobus linee sai autolinee T10, Z309.

Accessi viabilistici: Autostrada A4, Milano Venezia, uscita Trezzo sull'Adda, SP2, SP 179

3. STATO DI POSSESSO

Tutti gli immobili risultano liberi al decreto di trasferimento.

Dalle indagini espletate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazioni (All.L)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Giudice Dott.ssa Simonetta Sciro

Perito esperto: Arch. Sonia Clea Papette



Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo

Importo capitale: € 300.000,00

Importo ipoteca: € 540.000,00

Tasso interesse annuo 6,4%, durata 20 anni

Annotazione n. 5 (Restrizione di beni), riferita a unità immobiliare in Trezzo d'Adda, via Guarnerio 9-11, di cui al foglio n.12; mapp. n. 30, Sub.14.

4.2.2. pignoramenti:

Pignoramento: derivante da atto di precetto in rinnovazione in forza di titolo esecutivo (contratto di mutuo di cui al punto 4.2.1.) contro (quota 1/2) a favore di Deutsche Bank Mutui S.p.A., in forza di verbale di pignoramento n. rep. 1 del , trascritto a Milano 2, presso la Conservatoria dei RR. II, in data , ai nn.

Riferito alle unità ubicate in Trezzo sull'Adda, via Guarnerio 9-11, di cui al foglio n.12; mapp. n. 30, Subalterni n.ri 39,40,41,116,119,120 e132.

4.2.3. Altre trascrizioni (con riferimento al contratto di mutuo relativo all'unità immobiliare di cui al foglio n.12; mapp. n. 30, Sub. 14 (appartamento):

Pignoramento (cancellato): derivante da atto di precetto contro (

Riferito dall'unità immobiliare in Trezzo sull'Adda, via Guarnerio 9-11, di cui di cui al foglio n.12; mapp. n. 30, Sub.14

Decreto di trasferimento immobili,
a favore di

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

1) Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4, (sub 39)

Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4,5, (sub 40)

Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m² 6, (sub 41)

Nello stato di fatto le suddette unità immobiliari risultano non conformi al progetto perché unite tra loro e collegate con il box di cui ai sub. 116.

2) vano sottotetto uso deposito ubicata al piano 4°sottotetto, di cui al foglio 12, mappale 30; indicata come copertura.

3) Boxautorimessa, cat. C6, di m²95 (sub 116), nello stato di fatto risulta

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

7

Perito esperto: Arch. Sonia Clea Papette



collegato con cantine di cui ai sub. 39,40,41, quindi non conforme.

Box autorimessa, cat. C6, di m²15 (sub 119), conforme al progetto edilizio approvato

Box autorimessa, cat. C6, di m²15 (sub 120), conforme al progetto edilizio approvato.

4.3.2. Conformità catastale:

- 1) Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4, (sub 39)
 Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4,5, (sub 40)
 Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m² 6, (sub 41)
 nello stato di fatto non conformi perché risultano collegati con il box di cui ai sub. 116.
- 2) Vano sottotetto uso deposito ubicata al piano 4°sottotetto, di cui al foglio 12, mappale 30; conforme alla planimetria catastale.
- 3) Box autorimessa, cat. C/6, di m²95 (sub 116), nello stato di fatto risulta collegato con cantine di cui ai sub. 39,40,41, quindi non conforme.
Box autorimessa, cat. C/6, di m²15 (sub 119), conforme alla planimetria catastale.
Box autorimessa, cat. C/6, di m²15 (sub 120), conforme alla planimetria catastale

8

5. ALTRE INFORMAZIONI

Note informative spese condominiali

Spese ordinarie gestione 2015-16 = € 750,00

Spese ordinarie gestione 2016-2017 = € 755,00,

di cui rata € 151,00 del 30-09-2017 e rata € 151,00 del 30-11-2017

Debito residuo da versare = € 1.657,24. Nessuna spesa straordinaria prevista.

Le spese suddette devono essere considerate nella misura di ½, perché

In relazione alla quota pignorata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Per quanto concerne le seguenti unità immobiliari:

Vano sottotetto uso deposito, cat. C/2, di m²36, mapp. 30, sub 132.

Box autorimessa, cat. C6, di m²95, mapp.30, sub 116.

Box autorimessa, cat. C6, di m²15, mapp. 30, sub 119.

in forza di atto di compravendita del 21-12-1990 a firma del notaio Dott.ssa (sede Bergamo) trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 22-03-1991 ai nn. 2 (All. F).

Per quanto concerne le seguenti unità immobiliari:

Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4, (sub 39)

Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4,5, (sub 40)

Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m² 6, (sub 41)

in forza di atto di compravendita del 29-04-1997 a firma del notaio Dott.ssa Panbianco (sede Vimercate) rep. n.59408, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 21-05-1997 ai nn. 36188/26656 (All. G).

Per quanto concerne la seguente unità immobiliare:

Box autorimessa, cat. C6, di m²15 (sub 120)

in forza di atto di compravendita del 22-02-2005 a firma del notaio Dott.ssa Pampuri (sede Milano) rep. n.164476, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 07-03-2005 ai nn. 30984/15359 (All. H).

6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

Box autorimessa, cat. C6, di m²15 (sub 120)



6.2.1

7. REGOLARITA' EDILIZIA

7.1 Pratiche edilizie

- **Concessione edilizia** per esecuzione la costruzione di fabbricati civili lotti A-B-C-D-E-F-G, pratica edilizia n. 89/85, prot.7934, rilasciata il 06-08-1985 alla Soc. Residence La Svizzera S.r.l.,
- **Concessione edilizia per varianti fabbricati** pratica edilizia n. 27/86, prot.2819, rilasciata alla Soc. Residence La Svizzera S.r.l.,
- **Concessione edilizia per varianti interne ai fabbricati**, pratica edilizia n. 31/87, prot. 2268, rilasciata alla Soc. Residence La Svizzera S.r.l.,
- **Concessione edilizia per varianti fabbricati**, pratica edilizia n. 54/87, prot.2570, rilasciata alla Soc. Residence La Svizzera S.r.l.,
- **Concessione edilizia per varianti fabbricati**, pratica edilizia n. 115/87, prot.8384, rilasciata alla Soc. Residence La Svizzera S.r.l.,
- **Concessione edilizia per varianti fabbricati**, pratica edilizia n. 153/88, prot.13588, rilasciata alla Soc. Residence La Svizzera S.r.l.,
- **Concessione edilizia per varianti alla pratica 110/89**, pratica edilizia n. 89/90, prot.10437, rilasciata alla Soc. Residence La Svizzera S.r.l.,
- **Concessione edilizia per varianti alla pratica 89/85**, pratica edilizia n. 89/90, prot.3791, rilasciata alla Soc. Residence La Svizzera S.r.l.,
- **Concessione edilizia per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, pratica edilizia n. 90/90, prot.5835, rilasciata alla Soc. Residence La Svizzera S.r.l.

Pratica Vigili del Fuoco-

-Dalle indagini eseguite presso il Comando dei VV.FF. di Milano, si evince che la pratica per l'intero condominio dei VV.FF. n° 319310 del 04/93 non è stata ancora completata.

- **Autorizzazione di abitabilità del lotto "D"** di via Guarnerio 9/11, con decorrenza dal 16-05-1990, pratica edilizia n.89/85, rep. 426 rilasciato dal Comune di Trezzo d'Adda alla Soc. Residence La Svizzera.

Copia della documentazione edilizia in allegato E.

- 7.2 **Precisazioni sullo stato dei luoghi:** si rilevano le modifiche relative alla demolizione di porzioni dei tavolati divisorii tra box autorimessa di cui al sub 116 e i locali cantina, che compromettono la compartimentazione antincendio. Per il ripristino a norma di legge dovrà essere presentata la pratica di sanatoria presso il Comune di Trezzo sull'Adda e la pratica di SCIA presso il Comando Provinciale dei VV.FF. , inerente la compartimentazione antincendio del box.

Calcolo costi pratiche e opere per ripristino a norma:

- Pratica di SCIA presso VV.FF. Attività 75.1.A = € 1.000,00.
- Pratica di sanatoria presso il Comune di Trezzo d'Adda:
 - Oblazione Comune per sanatoria = € 1.000,00 + € 63,00 diritti;
 - Costo professionista (arch/ing) = € 1.500,00 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22%.
 - Pratica catastale per cantine = € 500 + C.n.A. 4% e I.V.A. 22%. + €150 diritti
- Opere edilizie di ripristino divisorio per compartimentazione norme antincendio VV.FF = € 1.700,00 e divisorii cantine.

- 7.3. **La destinazione urbanistica** dell'area in cui è inserito l'immobile prevista dal PGT del Comune di Trezzo sull'Adda risulta nell'azzonamento del Piano delle Regole

Giudice: Dott.ssa Simonetta Scirpo

9

Perito esperto. Arch. Sonia Clea Papette



come ambito di tessuto a media trasformabilità ad alta densità, aree interessate da servizi ed attrezzature pubbliche; regolato secondo l'art. 3, comma 10 delle norme tecniche d'attuazione. (All G)

8. Descrizione unità immobiliari di cui al punto A

A. Proprietà per la quota di proprietà di (1/2), delle seguenti unità immobiliari:

1. Unità immobiliari con destinazione C/2, **magazzino/locale di deposito** ubicate al piano S1, di cui al foglio 12, mappale 30:

Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4, (sub 39)

Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m²4,5, (sub 40)

Vano cantina/uso deposito, cat. C/2, di m² 6, (sub 41)

Le suddette unità immobiliari Attualmente le tre unità sono unite tra loro e collegate al box autorimessa di cui al sub. 116.

2. Unità immobiliare con destinazione C/2, **magazzino/locale di deposito** ubicata al piano 4°sottotetto, di cui al foglio 12, mappale 30:

Vano sottotetto/locale di deposito, cat. C/2, di m²36, (sub 132)

3. Unità immobiliari con destinazione C/6, box autorimessa, ubicate al piano S1, di cui al foglio 12, mappale 30:

Box autorimessa, cat. C6, di m²95 (sub 116)

Box autorimessa, cat. C6, di m²15 (sub 119)

Box autorimessa, cat. C6, di m²15 (sub 120)

10

8.1. CONSISTENZA

Destinazione	Sup. Lorda m ²	Coeff.	Sup.Comm. m ²	Condizioni
A.1 Vani cantina /depositi Piano seminterrato				
sub 39	4,00	0,25	1,00	buone
sub 40	4,50	0,25	1,125	buone
sub 41	6,00	0,25	1,50	buone
Totale vani cantine			3,62	
A.2 Vano sottotetto /deposito Piano quarto				
sub 132	36,00	0,10	3,60	buone
Totale unità sottotetto			3,60	
A.3.Box autorimesse Piano seminterrato				
sub 116	95,00	1	95,00	buone
sub 119	15,00	1	15,00	buone
sub 120	15,00	1	15,00	buone

8.2 Descrizione dell'immobile

Le unità immobiliari sono inserite in un edificio facente parte di un complesso edilizio composto da più edifici inseriti in un lotto recintato. Il fabbricato di via Guarmerio 9-11, costituito da quattro piani fuori terra più piano seminterrato, è



stato costruito alla fine degli anni '80. Le facciate del fabbricato e le parti comuni si presentano in buone condizioni di manutenzione.

Alle cantine e ai box autorimesse si accede dal cancello pedonale e mediante scala esterna ubicata nel giardino condominiale e/o mediante scala interna all'edificio dotato anche di ascensore. Per i veicoli l'accesso è dal cancello carraio automatizzato che immette nella rampa di discesa al piano seminterrato. Al vano sottotetto ad uso deposito, ubicato al quarto piano si accede mediante scala e/o ascensore.

Descrizione unità immobiliari

Cantine/depositi: pavimenti in cemento e pittura alle pareti; buono stato di manutenzione. Le tre cantine sono attualmente non divise.

Box autorimesse:

porte basculanti in lamiera verniciata marrone e pavimentazione in cemento; buono stato di manutenzione.

Box sub 116; superficie m²95 - cm 990 x 970; nel box è presente un lavello; dotato di serramenti in vetro e ferro.

Box sub 119; superficie m²15 - cm 280 x 483

Box sub 120; superficie m²15 - cm 280 x 483

Deposito sottotetto: pavimentazione in cemento; portoncino di accesso in legno h cm 130, h intradosso di colmo = cm. 140; h intradosso di gronda = cm 0.

Caratteristiche costruttive e finiture

Strutture verticali (struttura): materiale: struttura portante in C.A.

Travi (struttura): materiale: C.A.

Solai (struttura): tipologia: laterocemento
Solaio copertura tetto tipologia: predalles pendenza 35%

Muratura (struttura): tipologia: facciate costituite da muratura con mattoni pieni con rivestimento intonaco a civile, strato coibente e forati cm 8.
Condizioni: buone

Copertura (struttura e rivestimento) e tipologia: copertura a falde rivestita con tegole portoghesi in laterizio;



<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: porte in legno box autorimesse: porte basculanti in lamiera verniciata cantine: porte in lamiera non verniciate
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	persiane; serramenti a battente in legno mordenzato scuro.
<i>Pareti interne corsello box, parti comuni cantine</i>	cemento
<i>Pareti interne box e cantine (componente edilizia):</i>	materiale: stabilitura con pittura colore bianca con fascia inferiore vernice azzurra (nel box sub 116), nei box sub 119 e sub 120 verniciatura pittura bianca.
<i>Pareti interne locale sottetto</i>	cemento a rustico e mattoni a vista.
<i>Pavimenti : (componente edilizia):</i>	Cantine: battuto di cemento box autorimesse: battuto di cemento locale sottotetto: battuto di cemento
<i>Cancello di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: in ferro verniciato marrone
<i>Antifurto (componente edilizia):</i>	tipologia: non presente
<i>Gas (impianto):</i>	non presente
<i>Elettrico (impianto): box autorimesse cantine</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non funzionante Certificazioni: non conosciute.
<i>Fognatura (impianto):</i>	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata
<i>Iadrico (impianto): box sub 116</i>	alimentazione: lavello Condizioni : funzionante



Termico (impianto): tipologia: non esistente

Scala condominiale tipologia: in C.A.
e rivestimenti andronerivestimento scala esterna: lastre di cemento granigliato
e scala: rivestimento scala interna: lastre di granito

Certificazione energetica: Unità prive di riscaldamento

Ascensore(impianto) presente

13

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

9.1 Criterio di stima

La stima del valore dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo. Le superfici dell'unità immobiliare sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo. Le superfici commerciali sono state calcolate con i coefficienti di ponderazione secondo la norma UNI 10750.2005 (Codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

La valutazione mediante l'applicazione di una stima analitico-sintetica prende in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile analizzate nella relazione.

Il criterio di stima si basa sulle seguenti metodologie:

-metodo diretto con assunzione di dati relativi ai valori commerciali degli immobili della zona di Trezzo sull'Adda, ricavati dalle pubblicazioni di cui al punto 9.2.

-metodo comparativo mediante dati assunti dai valori relativi a immobili aventi tipologie e caratteristiche analoghe all'unità immobiliare in oggetto, conducendo indagini dirette presso le Agenzie Immobiliari dell'area di Trezzo sull'Adda in cui sono inserite le unità immobiliari.

Le quotazioni medie per immobili simili, in buone condizioni, vengono stimate da un minimo di € 1.000/m² a un massimo di € 1.300/m². Considerando le caratteristiche del contesto e degli immobili esaminate nella relazione, si ritiene equo attribuire agli immobili il valore di € 1.100/m², assumendo la superficie risultante dal calcolo eseguito mediante il relativo coefficiente di destinazione d'.

Per i box autorimesse il valore viene stimato a corpo.

9.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Trezzo sull'Adda
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del comune di Trezzo sull'Adda
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato di TeMA – Borsa Immobiliare Prezziario Imm.re di Milano e provincia – 2° semestre 2016
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016



9.3 Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota (1/2)
A.1	Cantine/depositi sub. 39,40,41	3,62	€ 3.982,00	€ 1.991,00
A.2	Vano sottotetto/deposito sub.132	3,60	€ 3.960,00	€ 1.980,00
A.3 1	Box autorimessa sub.116	95,00	€ 35.000,00	€ 17.500,00
A.3 2	Box autorimessa sub.119	15,00	€ 14.000,00	€ 7.000,00
A.3 3	Box autorimessa sub.120	15,00	€ 14.000,00	€ 7.000,00
TOTALE COMPLESSIVO			70.942,00	€ 35.471,00

14

10. DIVISIBILITA' DEI BENI

Essendo il compendio immobiliare costituito da più unità immobiliari, data la consistenza dei beni, può essere comodamente diviso in due lotti con la seguente ipotesi di divisione:

11. VALUTAZIONE LOTTO 1

- 1 **Box autorimessa, cat. C6**, di m²15 (sub 119)
- 2 **Box autorimessa, cat. C6**, di m²15 (sub 120)
- 3 **Vano sottotetto/uso deposito, cat. C/2**, di m²36, (sub 132)

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A.3 2	Box autorimessa sub.119	15,00	€ 14.000,00
A.3 3	Box autorimessa sub.120	15,00	€ 14.000,00
A.2	Vano sottotetto/deposito sub.132	3,62	€ 3.564,00
TOTALE COMPLESSIVO			€ 31.960,00

11.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non considerati dal perito come da disp. del G.E.

-1.598,00

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale, per unità sub 39,40,41 e sub 116 :

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

14



11.2. Prezzo base d'asta del lotto 1

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 30.362,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero" (arrotondamento)	€ 30.400,00

12. VALUTAZIONE LOTTO 2

- 1 **Vano cantina uso deposito, cat. C/2**, di m²4, (sub 39)
 - 2 **Vano cantina uso deposito, cat. C/2**, di m²4,5, (sub 40)
 - 3 **Vano cantina uso deposito, cat. C/2**, di m²6, (sub 41)
- Box autorimessa, cat. C/6**, di m²95 (sub 116)

Si precisa che nello stato di fatto le tre unità di vano cantina sono unite tra loro e sono collegate al box autorimessa. Vengono pertanto detratti i costi per la regolarizzazione edilizia nella correzione di stima, specificati al paragrafo 7.2.

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero medio ponderale
A.3 2	Cantine/deposito sub. 39,40,41	3,62	€ 3.982,00
A.2	Box autorimessa sub. 116	95,00	€ 35.000,00
TOTALE COMPLESSIVO			38.982,00

12.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% dovuta all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non considerati dal perito come da disp. del G.E.	-1.949,10
Spese tecniche (compresi oneri) + opere per regolarizzazione edilizia-urbanistica / catastale, per unità sub 39,40,41 e sub 116 :	- 6.634,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

12.2. Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova	€ 30.399,90
Prezzo di vendita del lotto nello stato "libero" (arrotondamento)	€ 30.400,00

Milano, 10 settembre 2017

L'esperto
Arch. Sonia Clea Papette



ALLEGATI

- A) ELENCO DELLE FORMALITA' CONSERVATORIA DEI RR.II. DI MILANO 2
- B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE STORICHE, PLANIMETRIE
 - B.1) CATASTALE VANI CANTINA
 - B.2) CATASTALE BOX AUTORIMESSA
 - B.3) CATASTALE SOTTOTETTO DEPOSITO
- C) PIANTE ED ELABORATI FOTOGRAFICI
- D) ESTRATTO DI MAPPA
- E) ESTRATTO DOCUMENTI PRATICHE EDILIZIE COMUNE DI GREZZO SULL'ADDA
- F) TITOLO DI PROVENIENZA Sottotetto sub. 132, box sub 116 e box sub 119
- G) TITOLO DI PROVENIENZA Vani cantina sub 39, 40, 41.
- H) TITOLO DI PROVENIENZA Box sub 120
- I) SPESE CONDOMINIALI 2017
- L) RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SU EVENTUALI LOCAZIONI
- M) ATTESTAZIONE COMUNICAZIONE TRASMISSIONE PERIZIA

